Намыв повышает статус. На фоне дефицита участков под новое строительство у девелоперов растет интерес к намывным территориям | **14**

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Недвижимость

Вторник 27 марта 2018 №51 (6289 с момента возобновления издания)

spb.kommersant.ru

ПАРТНЕР ВЫПУСКА
GLORAX DEVELOPMENT
Реклама

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получат цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Лизинг», «Стиль» и другие.

14 | Архитектурные изыски могут обходиться в 2,5–5% от стоимости проекта. Но такие вложения оправданны

16 | В дни ЧМ-2018 владельцы некоторых объектов недвижимости смогут заработать в пределах 2–3% от их цены

В 2017 году объем конкурсных процедур Петербурга на международных рынках составил менее 1%. В Смольном решили эту ситуацию изменить — в течение 2018 года чиновники «подготовят почву» для реализации городских проектов за рубежом. На международной выставке недвижимости MIPIM в Канне власти призвали инвесторов расширять географию своих проектов.

Инвестиции вне границ

— событие —

Выставка недвижимости MIPIM-2018 проходила с 13 по 16 марта в Канне (Франция). В одном из крупнейших инвестиционных мероприятий Европы приняло участие более 24,2 тыс. человек из 100 стран: чиновники и представители 3100 компаний. В этом году выставку посетило около 500 делегатов из России. Петербург принимал участие в MIPIM в двадцатый раз. Делегацию от Северной столицы возглавил вице-губернатор Игорь Албин. Официальным партнером экспозиции города выступила компания Glorax Development.

На экспозиции площадью 150 кв. м были отображены наиболее значимые для Петербурга проекты, созданные за последние двадцать лет, а также перспективные проекты, к участию в которых город приглашает инвесторов. С помощью интерактивных панелей они могли узнать подробную информацию о 70 важных проектах города. Это реконструкция Апраксина двора, строительство Восточного скоростного диаметра, «Аэроэкспресса» до Пулково.

На стенде Петербурга были представлены проекты освоения территорий. В их числе жилой квартал Golden City, реализующийся на намыве Васильевского острова, а также Ligovsky City в историческом центре от Glorax Development.

Деловая программа включала в себя пять сессий и презентации крупных городских девелоперских проектов. Бизнесмены делились опытом, дискутировали с чиновниками на темы инвестиционной деятельности, архитектуры и урбанистики в мегаполисах.

MIPIM.COM/S. D'HALLOY – IMAGE & CO

В одном из крупнейших инвестиционных мероприятий Европы приняло участие более 24,2 тыс. человек из 100 стран: чиновники и представители 3100 компаний. В этом году выставку посетило около 500 делегатов из России

Петербург vs. Москва

Одной из ключевых тем российской программы стал инвестиционный потенциал двух столиц. Игорь Албин отметил, что в процессе развития Северной столицы городские власти и девелоперы сталкиваются со сложными задачами. «С одной стороны, нужно сохранить великолепие Петербурга. Мы часто определяем наш город как Северную Венецию, как Северную Пальмиру. А с другой стороны — нужно формировать качественную городскую среду и постоянно повышать качество жизни жителей Петербурга, наших граждан»,— сказал вице-губернатор, добавив, что за 2017 год в Петербурге было введено 3,5 млн кв. м жилья.

Генеральный директор ГК «Доверие» Дмитрий Панов добавил ложку дегтя, сообщив, что объем предложения на рынке жилой недвижимости города в два раза превышает спрос.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, рассказал, что выдерживать высокую конкуренцию в городе у застройщика получается благодаря комплексному подходу к реализации жилых комплексов. «Мы создаем комплексные проекты, в которых формируется особая среда — жилая, деловая, социальная. Мы занимаемся благоустройством территорий, транспортными проблемами, строим социальную инфраструктуру. За счет этого наши клиенты получают комфортную среду для жизни, а проекты становятся привлекательными и конкурентными на рынке»,— объяснил господин Коновалов.

Президент NAI Becar Александр Шарапов, у которого также есть проекты в Москве и Петербурге, считает, что для девелоперов в каждом из этих городов есть свои плюсы и минусы. «Петербург выигрывает на фоне других городов благодаря своему местонахождению и туристическому потоку. По сравнению с Москвой здесь значительно меньше коррупции, но надо признать, что в Петербурге меньше денег. Считаю, что надо продолжать развивать туристическое направление, не бояться выходить на рынок с новыми форматами»,— уверен он.

По словам исполнительного директора дирекции по управлению активами ФК «Открытие» Наталии Ивановой, столица постепенно переходит от комплексной застройки к точечной. «В Москве в последние годы запрос начал меняться от освоения больших площадок к маленьким. В Петербурге девелоперы чаще интересуются масштабными проектами и ищут участки под многофункциональную застройку, а не хотят воткнуть дом и успокоиться»,— считает госпожа Иванова.

Вице-президент ПАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский добавил, что в Петербурге есть стабильный рынок, который обеспечивает платежеспособный спрос на инфраструктуру и недвижимость. «Мы инвестировали, инвестируем и будем инвестировать в Петербург,— сказал господин Ольховский.— Здесь мы находимся в диалоге с властями. Может быть, он не всегда приводит к тому, что наша позиция принимается, но, во всяком случае, мы всегда можем прийти и высказать свое мнение и в случае отказа получить аргументацию».

Выход в мир

Помимо традиционного призыва инвестировать в родной регион, власти города рекомендовали петербургским бизнесменам расширять географию своих проектов. Как сообщил Игорь Албин, недавно по его поручению эксперты провели анализ закупочной деятельности в регионах РФ. Выяснилось, что по итогам 2017 года объем государственных закупок стоимостью от 100 млн рублей по 223-ФЗ составляет 1,7 трлн рублей, однако на Петербург приходится не более 1%.

Петербургские специалисты также проанализировали ситуацию с объемом конкурсных процедур за рубежом. В частности, была рассмотрена деятельность 14 международных финансовых организаций, в которых участвует Российская Федерация. Ежегодный объем их инвестиционно-проектной деятельности составляет почти $150 млрд. Доля Петербурга в этом объеме проектного финансирования — около 1%. «Мы не видим ближайших рынков, не идем туда и не умеем там побеждать»,— охарактеризовал результаты исследований Игорь Албин.

По мнению господина Албина, в течение 2018 года город будет работать над тем, чтобы понять, какими возможностями и конкурентными преимуществами обладает петербургский бизнес. «Это не просто доступ к деньгам, это доступ к квалификациям и технологиям. Девелоперы должны возглавить этот процесс. Вы же активные и умные люди с деньгами. Нужно сканировать закупочные процедуры в международных финансовых организациях, выбрать лидера рынка и создать с ним консорциум. Мы готовы помогать в поиске новых рынков сбыта»,— пообещал Игорь Албин.

Подводя итоги работы MIPIM-2018, участники выставки отметили необычную тенденцию. В этом году стенд Петербурга привлек больше внимания посетителей, нежели московская экспозиция. «Я посещаю MIPIM с 2006 года, и такое распределение интереса — редкость. Основная причина в участии ключевых фигур со стороны петербургского правительства. MIPIM посетил вице-губернатор Игорь Албин, в то время как высшее руководство столицу в этом году в Канне не представляло»,— сказал Дмитрий Панов. Он также добавил, что интерес к экспозиции Петербурга повысила и насыщенная программа мероприятий и выступлений.

Ольга Кантемирова

НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫЕ РОССИЙСКИЕ ПРОЕКТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА MIPIM-2018

«Ъ-Недвижимость» представляет десять ярких проектов Москвы и Петербурга, которые, по мнению аналитиков, зададут вектор развития городов на ближайшие годы.

Восточный скоростной диаметр (ВСД). Платная магистраль, протяженностью 22 км и стоимостью 165 млрд рублей в Петербурге. Дорога разгрузит центр города, Благодатную улицу и включит еще одну переправу через Неву. ВСД планируют строить по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП).

Ligovsky City. Проект преобразования промышленных территорий исторического центра Петербурга от компании Glorax Development. Инвестор вложит 40 млрд рублей в строительство жилья во Фрунзенском районе города. Помимо новых кварталов, здесь будет сформирована общественно-деловая застройка, социальная инфраструктура, а также созданы пространства для отдыха и творчества.

Golden City. Жилой комплекс компании Glorax Development, предполагающий освоение намывных территорий Васильевского острова Петербурга. На участке 15 га будет возведено шесть кварталов, застроенных жилой и коммерческой недвижимостью общей площадью 450 тыс. кв. м. Над концепцией комплекса работал консорциум архитекторов из Европы и России. Инвестиции в проект составят 30 млрд рублей.

«Лахта-центр». Общественно-деловой комплекс в Петербурге высотой 462 метра. Небоскреб стал самым высоким зданием Европы. На офисных площадях будет располагаться штаб-квартира «Газпрома». Более трети территории комплекса отведут под открытый амфитеатр, пешеходную набережную, обзорную площадку, концертный зал-трансформер, детский научно-образовательный центр с планетарием, рестораны и галереи.

Город-спутник «Южный». Строительство 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек в южной части Петербурга. Площадь коммерческой недвижимости составит более 1 млн кв. м. Также в новом районе будет создано более 60 тыс. рабочих мест. Инвестор проекта, УК «Старт Девелопмент», планирует его реализовать за 15 лет, вложив 219 млрд рублей.

«Аэропортсити». Офисно-гостиничный комплекс в деловой зоне аэропорта Пулково-2. В 2018 году компания «Авиелен А.Г.» приступает к следующей очереди проекта — строительству трех бизнес-центров стоимостью 7 млрд рублей.

«Аэроэкспресс» в Петербурге. Железнодорожная ветка от аэропорта Пулково до Витебского вокзала. В пути пассажиры будут проводить 25 минут. В будущем «Аэроэкспресс» планируется продлить до города-спутника «Южный». Проект стоимостью 25 млрд рублей реализуют по схеме ГЧП.

«Родной город. Октябрьское поле». Проект реорганизации промзоны в районе Щукино в Москве. Девелопер «РГ-Девелопмент» строит здесь жилой микрорайон с социальной инфраструктурой, технопарком, природными и озелененными территориями общего пользования.

«Зарядье». Парк в центре Москвы площадью 10,2 га. Он включает в себя четыре климатических зоны: лес, северный ландшафт, степь и заливные луга. Здесь также расположены церкви, колокольня, амфитеатры, рестораны, кафе и отели. На строительство парка из городского бюджета было выделено 14 млрд рублей.

«Лужники». Реконструкция самого крупного российского стадиона в Москве. Его вместительность возросла на 3 тыс. зрителей — до 81 тыс. На стадионе залили новый фундамент, увеличили количество входов, расширили козырек, установили поле с подогревом, усилили меры безопасности. Работы продлились три года и обошлись городу в 24 млрд рублей.

Ольга Кантемирова

Трехмерное будущее

— технологии —

BIM-технологии приходят на смену стандартным процессам проектирования в строительстве. Девелоперы и заказчики хотят видеть различные варианты проекта, точно знать стоимость строительства и при этом четко понимать — за что они платят.

Внедрение BIM позволяет заказчику видеть детали проекта и управлять им на разных этапах создания и эксплуатации здания. Благодаря информационному моделированию, заказчики, не являясь специалистами, могут говорить с архитекторами и инженерами на одном языке.

Роль BIM-технологий высока в ускорении процессов проектирования и строительства, отслеживании отчетности и качества СМР, соответствии проектно-сметной документации. Она позволяет практически онлайн проектировать и строить, а также обеспечивать стройку материально-технической базой. «Применение BIM-технологий в проектах, без преувеличения,— гарант прозрачности отношений „заказчик-проектировщик-подрядчик“»,— говорит Александр Шарапов, президент Becar Asset Management Group.

Александр Жучков, генеральный директор ООО «Инженерное дело», с коллегой согласен: «Используя BIM-модель, инженеры-проектировщики могут работать в едином информационном пространстве проекта, с его архитектурой, конструктивом, инженерными системами. Технологии позволяют формировать точные расчеты объемов материала и систем коммуникаций. Комплексный подход моделирования объекта обеспечивает контроль затрат на этапе строительства и закупок материалов, а также получение динамической цифровой модели здания, способной изменяться при новых или оптимизированных исходных параметрах».

Марина Орлова, заместитель генерального директора по информационным технологиям ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», добавляет: «Один из самых сложных вопросов в работе над проектом — разводка инженерных коммуникаций на технических этажах. BIM-технология предотвращает риск возникновения неточностей в проектной документации и в последующем — в рабочей документации. Она позволяет отслеживать нестыковки визуально на виртуальной модели и программными средствами».

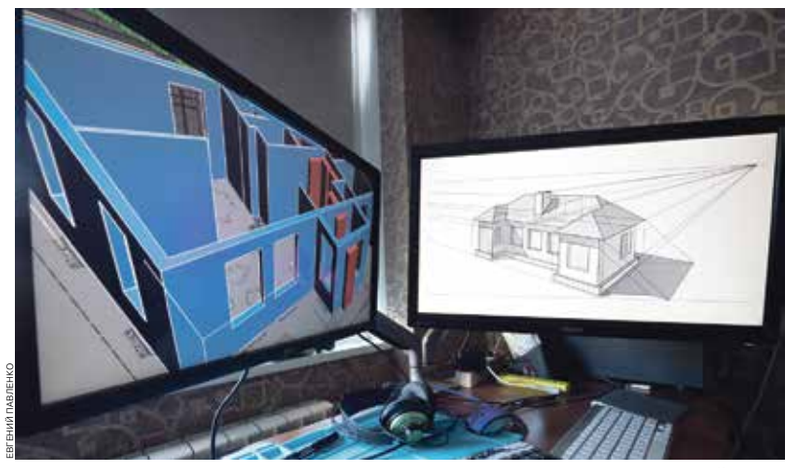
BIM позволяет учитывать все нюансы строительства на этапе проектирования. Строитель сразу воспринимает здание как единое целое и при получении новых вводных насыщает модель деталями. С применением BIM-технологии проектирование и вся документация выполняются в трехмерном виде. Это, в свою очередь, позволяет упростить работу проектировщиков, повысить ее качество, а также сократить сроки проектирования. Кроме того, трехмерные виртуальные модели можно синхронизировать с календарным графиком — с помощью BIM создаются виртуальные генпланы строительства. В них каждый элемент сопровождается дополнительной информацией, указано время, когда он будет строиться. То есть сценарий стройки создается заранее. Разработка такого сценария позволяет получить аналитику по потребности материалов, по загрузке кранов. Еще одна важнейшая функция BIM-технологий — контроль за безопасностью труда на стройплощадке.

Перепрыгнуть барьер

Однако, как отмечают эксперты, для внедрения BIM в России возникает немало барьеров. «Во-первых, это устаревшая школа промышленно-гражданского проектирования и строительства, подразумевающая использование общей информационной среды. Во-вторых, законодательство. BIM — это система, предполагающая глубокое переучивание специалиста. Стоимость проектирования складывается из стоимости закупки программных продуктов, что само по себе удовольствие не из дешевых (300–500 тыс. рублей), а также обучения сотрудников ($1–2 тыс. на специалиста)»,— говорит господин Шарапов.

По его словам, BIM-система дороже на 20–25%, чем существующие аналоги в России. В России на долю проектов, реализуемых при помощи BIM, приходится максимум 6–7%. В основном это комплексные проекты, строящиеся и проектирующиеся с участием международных финансовых институтов. При этом, по подсчетам господина Шарапова, в Штатах доля BIM достигает 60–70%, в Великобритании — 40–45%. За рубежом существует законодательство, регулирующее права и обязанности участников информационного строительства, поясняет эксперт. Он указывает на то, что Минстрой уже вводит первые классификаторы BIM на законодательном уровне.

Однако пока эта работа далека от завершения. «В западных странах практически все крупные девелоперы применяют BIM-технологии, там давно действуют ГОСТы по BIM на все проекты. Еще на этапе выбора подрядчика заказчики указывают разработку BIM-модели в качестве обязательного требования. В России, наоборот, парадоксальная ситуация, когда двигателями прогресса выступают проектировщики и дизайнеры. У нас только на днях вступил в силу свод правил для проектов госсектора»,— сокрушается Арсентий Сидоров, генеральный директор НТЦ «Эталон».



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

Трехмерные виртуальные модели можно синхронизировать с календарным графиком – с помощью BIM создаются виртуальные генпланы строительства

«Говорить о всеобщем переходе строительной отрасли на BIM-технологии пока преждевременно, в перспективе ближайших лет такие проекты будут оставаться единичными. Данная технология уже прекрасно работает в нашей стране в судостроении, в машиностроении. К примеру, в Англии с 2016 года на всех государственных объектах должны быть внедрены BIM-технологии, при этом они ставят себе задачу на 23% уменьшить стоимость владения объектом. Государственная инициатива в этом вопросе важна для создания единой цифровой среды и технологической платформы. Основная цель — создать стандарт, понятный всем участникам рынка, который будет работать со всеми операционными системами. Широкое внедрение BIM невозможно без программы создания единого информационного пространства строительной отрасли»,— полагает госпожа Орлова.

Продолжать поддерживать

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, обращает внимание и еще на один нюанс: «BIM-технология состоит из нескольких компонентов. 3D-проектирование — это очень важный первый шаг, но он не является целесообразным, если на последующих этапах жизни девелоперского проекта его не поддерживать такими же технологиями со стороны застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков.

с16

недвижимость

Оправданные вложения

В связи с увеличившейся конкуренцией среди застройщиков и одновременно уменьшившимся спросом многие девелоперы все больше внимания стали уделять внешнему виду своих объектов. Архитектурные изыски стоят недешево — на них может приходиться до 2,5–5% от стоимости проекта. Но такие вложения оправданны: расходы на архитектуру повышают продажную стоимость жилья на 8–12%.

— архитектура —

Застройщики, даже при комплексном освоении территории, уже давно не применяют типовые решения. Они заинтересованы в том, чтобы архитектурный облик их жилого комплекса был чем-то интересен и как минимум непохож на предыдущий проект или предложение конкурента. Сложнее всего добиться индивидуальности в панельном домостроении. Но даже там застройщики при помощи простых технических решений, таких как покраска фасадов в разные цвета, пытаются добиться определенной уникальности и узнаваемости проектов.

Александр Погодин, генеральный директор сети апарт-отелей YE'S, отмечает: «Архитектурные характеристики объекта недвижимости являются одной из важнейших составляющих его успеха на рынке. Современный покупатель становится все более требовательным и вполне обоснованно ожидает от застройщика интересных экстерьерных решений. Те, кто решается ответить на этот запрос, получают мощное конкурентное преимущество».

«Наша компания прорабатывает все свои проекты с точки зрения архитектурных решений. Но нужно понимать, что чем выше сегмент, тем больше застройщик может себе позволить детализировать фасады, декор, организовать подсветку и применять другие стилистические элементы. В масс-маркете работать с этим сложнее, так как нужно очень внимательно контролировать экономику проекта. Но, несмотря на это, подход к строительству сейчас значительно отличается от того, что мы наблюдали в 1990-е и 2000-е годы. Такого однообразия уже давно нет»,— говорит Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Ян Свояволя, директор по маркетингу компании «Главстрой-СПб», соглашается: «В оформлении петербургских новостроек в спальных районах все чаще можно увидеть динамичные, яркие цвета. Использование в оформлении фасадов разнообразной палитры или фактур кирпича позволяет образовывать единые с точки зрения стилистики жилые кварталы. Еще одним решением является комбинирование материалов для отделки. Это могут быть цветные стекла, различные виды мозаики или рисунки, нанесенные на фасад».

Впрочем, игра с цветами фасадов здания не всегда находит положительный отклик у экспертов. Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, говорит: «По сравнению с советским периодом город довольно далеко ушел в „разнообразивании" спальных районов, но результат чаще всего все равно не радует. Более того, безвкусная пестрота и отсутствие единого плана застройки больших территорий многим кажутся хуже скучного единообразия кварталов, застроенных строгими рядами и каре типовых жилых домов. В последнее время активизировался тренд на использование ярких цветов и их сочетаний на фасадах, иногда даже формирующих суперграфику».

Преимущество налицо

И все-таки, несмотря на проблемы, оригинальность сегодня востребована. «При прочих равных покупатель скорее отдаст предпочтение зданию, построенному по авторскому проекту, чем угрюмому потомку массовых серий конца прошлого века. От типовых безликих объектов архитектура Петербурга движется к привлекательным и ярким проектам, к современным жилым комплексам, в которых горожане чувствуют себя комфортно»,— уверен Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, считает, что восприятие объекта начинается с картинки. «И если покупателя не привлек внешний вид фасадов, то его уже будет сложно заманить какими-то стандартными плюсами в виде детских и спортивных площадок или закрытых дворов»,— говорит он.

«Вне всяких сомнений, сегодня архитектура является важной составляющей проекта. Для нашей компании, например, авторская архитектура и дизайн общественных зон — это базовые характеристики, которые закладываются в концепцию вне зависимости от масштаба и формата проекта. Покупатель стал более требовательным к качеству жилья, и не последнюю роль при принятии решения о покупке играет в том числе внешний облик жилого комплекса»,— говорит Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development.

Под архитектурной составляющей проекта девелоперы сегодня понимают не только облик зданий, но и общий комплекс мер, направленных на эстетическое и визуальное восприятие проекта застройки: ландшафт, дороги, освещение фасадов

«Понятие комфортного жилого комплекса довольно многогранное. Это не только сбалансированная квартирография, продуманные планировочные решения, удачное местоположение, развитая инфраструктура, благоустроенная придомовая территория, но и привлекательный внешний облик домов. В качественных проектах наличие архитектурных решений важно, но не является главным. Покупатели заинтересованы в комплексном проекте, в котором учтены все аспекты комфортной жизни»,— добавляет коммерческий директор ГК Docklands Development Екатерина Запорожченко.

Александр Шарапов, президент Becar Asset Management Group, с коллегой согласен: «Под архитектурной составляющей мы понимаем не только облик зданий, но и общий комплекс определенных мер, направленных на эстетическое и визуальное восприятие проекта застройки: ландшафт, дороги, освещение фасадов и прочее. Среди компаний, развивающихся в этом направлении, стоит отметить Legenda Development и RBI. Коллеги разрабатывают архитектурные концепции в увязке с эргономичностью и максимальным использованием всех функций, доступных в жилом комплексе, в том числе и архитектурных».

Приглашенные звезды

Затраты на архитектуру зависят от уровня объекта: чем выше класс жилого комплекса, тем выше будут расходы на эту составляющую. Например, в бизнес- и премиум-сегменте некоторые застройщики привлекают западных архитекторов.

«В качестве примера можно привести ЖК „Юнтолово" в Приморском районе. В разработке его градостроительной и архитектурной концепции принимали участие урбанисты и архитекторы мирового уровня. В частности, испанское архитектурно-проектировочное бюро Atlantica, которое занималось созданием единого облика новых кварталов»,— говорит господин Свояволя.

Господин Погодин рассказывает: «Для своего нового проекта — апарт-отеля YE'S на Социалистической — мы совместили российский и зарубежный опыт. Созданием архитектурного облика комплекса занималось архитектурное бюро „Земцов, Кондиайн и партнеры" в сотрудничестве с японским бюро Nikken Sekkei. Благодаря этому тандему апарт-отель получил оригинальный экстерьер, вписывающийся в окружающую историческую застройку».

Но не все девелоперы готовы привлекать зарубежных проектировщиков. «Наши реалии таковы, что они с трудом могут довести проект с учетом наших согласований. В связи с этим западные архитекторы обычно разрабатывают концепцию, мастер-план, а доводят его до ума и до стадии рабочей документации уже наши архитектурные и проектные бюро. Так что работа с западными архитекторами сегодня не носит массового характера. Это больше маркетинговый прием, чтобы выделить объект и отстроить его от конкурентов»,— полагает господин Терентьев.

Аналогичной точки зрения придерживается Александр Шарапов. «На сегодняшний день тенденция по привлечению западных архитекторов практически сошла на нет. Наши проектировщики научились подсматривать европейские практики, трансформируя их под российские реалии»,— говорит он.

Михаил Гущин, директор по маркетингу группы RBI, признает, что западных архитекторов отечественные девелоперы привлекают нечасто. «Опыт показывает, что требуется определенная работа по адаптации их проектов под наши градостроительные нормы, велики финансовые и временные затраты, связанные с организацией их работы в Петербурге. Но для города привлечение западных архитекторов — скорее хорошо. Их проекты вносят свежую струю, они очень сильны в мастер-планировании, то есть в создании целых кварталов (с учетом транспортных потоков, благоустройства)»,— подчеркивает он.

Цена вопроса

Безусловно, интересная архитектура и оригинальный фасад относятся к элементам, увеличивающим стоимость квадратного метра. Сумма зависит от выбранного фасадного решения, который застройщик будет использовать в оформление жилого комплекса. Это может быть сочетание разнообразного вида штукатурки, камня или облицовочной плитки, витражное остекление или вентилируемый фасад. «По нашим оценкам, неординарный фасад в категориях „комфорт" и „бизнес" может прибавить к цене квартиры до 8%, в элитном сегменте — до 12%»,— подсчитал Ян Свояволя.

Александр Шарапов полагает, что в масштабах проекта сумма затрат на архитектурную составляющую может достигать 1,5–2 млн рублей. «В процессе же реализации девелопер может потратить 2,5–5% от общей стоимости проекта»,— считает он.

Главное, говорят эксперты,— не увлечься экспериментаторством. «Бизнес, связанный с девелопментом, не экспериментирует. Эксперименты могут себе позволить производители, поставщики, архитектурные бюро. Но не девелоперы. Травка, посаженная неправильно, может стоить девелоперам 0,25% от стоимости всего проекта, а это ни много ни мало 15 млн рублей. Задача девелопера — принять взвешенное решение»,— категоричен Александр Шарапов.

Иногда для выбора лучшей архитектурной концепции — особенно когда важно вписать проект в существующих архитектурный ландшафт, или напротив — выделить его,— девелоперы проводят архитектурный конкурс. Михаил Гущин обращает внимание на то, что полноценный архитектурный конкурс — процедура со своей механикой, прописанными правилами, конкурсной комиссией. «Девелоперы, которые строят жилую недвижимость, такие конкурсы проводят крайне редко, так как они требуют больших ресурсов, но не гарантируют результат. Несколько чаще встречается практика привлечения нескольких архитекторов, которые дают свое предварительное видение, и исходя из него компания выбирает оптимальное решение»,— говорит он.

Игорь Кокорев также полагает, что имеющийся опыт привлечения западных архитекторов к жилищному строительству показывает, что они способны привносить новые для рынка идеи и качеств как в планировочные решения квартир, так и в архитектурное решение — начиная с мастер-плана и заканчивая фасадами здания. «В то же время влияние имени архитекторов на продажи от практически отсутствующего в массовом сегменте до незначительного в высоком ценовом сегменте также не способствует более активному привлечению западных, да и восточных архитекторов»,— говорит он.

Дмитрий Коновалов считает, что выбор архитектора зависит от стратегии компании и конкретного проекта. «В принципе, сегодня специалисты российских бюро способны конкурировать со своими западными коллегами. При этом отдельные проекты все же требуют участия иностранных архитекторов и дизайнеров, у которых есть соответствующий опыт и свой взгляд на вопросы, касающиеся проектирования, планировки зданий. Наша компания всегда исходит из качества конечного результата, поэтому мы всегда работаем с лучшими специалистами в сфере архитектуры, проектирования и дизайна, вне зависимости от того, из России они или из-за рубежа»,— высказывается он.

Роман Русаков

Намыв повышает статус

— территории —

На фоне дефицита участков под новое строительство в городе у девелоперов заметно вырос интерес к намывным территориям. Много лет Василеостровский намыв оставался сформированным лишь на треть и был малоинтересен застройщикам. Но сейчас ситуация изменилась

И если на старте проекта «Морской фасад» здесь строились ЖК сегмента масс-маркет, то сейчас локация пополняется и жильем бизнес-класса. Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns, считает, что это говорит о том, что основные риски позади, а локация понятна бизнесу.

Сейчас начато строительство нового квартала, расширяется территория намыва, заявлены планы по строительству крупного ТРЦ с инвестициями около $150 млн, возводится гипермаркет.

Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская недвижимость», говорит, что в настоящее время на намывных территориях В.О. возводятся ЖК Golden City (девелопер Glorax Development), ЖК «Светлый мир „Я-Романтик"» (Seven Suns Development) и ЖК «Гавань капитанов» («Лидер Групп») совокупной площадью 28,4 тыс. кв. м жилья, из них в предложении находится 19 тыс. кв. м. Недавно группа ЛСР заявила о намерениях возвести ЖК на намыве общей площадью около 500 тыс. кв. м.

Основные направления, где могут появляться новые земли,— это западная часть Васильевского острова, где уже реализуется «Морской фасад». Возможно, это не последний намыв на острове, хотя дальнейшее расширение — долгосрочная перспектива. В обозримые сроки могут появиться новые земли в Курортном районе (в частности, на месте отложенного проекта «Новый берег» от компании «Северо-Запад Инвест»), обсуждался небольшой намыв около Крестовского и Бычьего островов, недавно появились проекты новых территорий в Кронштадте, острова у берегов Ольгино и Лахты. «Футуристические (и более глобальные) проекты создания искусственных островов в Финском заливе звучали еще в 2006–2007 годах, но действительность разрушила эти планы. В долгосрочной перспективе возможно увеличение площади города и на юго-западе. Однако любой подобный проект столкнется прежде всего с решением экологических вопросов: с учетом все более сильного влияния экологов и градозащитников необходимо четкое обоснование экономической, экологической и социальной обоснованности подобного намыва»,— говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Главный плюс

Главный плюс намыва — его видовые характеристики. «В каждом жилом комплексе ценообразование на квартиры с видом на воду формируется индивидуально. Разница в ценах на квартиры с видом на водный объект может достигать 20%»,— говорит госпожа Литвинова.

Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.», согласен: «Цена на видовое жилье выше на 15–20%. Но сейчас освоение только ради вида невыгодно девелоперам, слишком уж велики инфраструктурные затраты: строительство инженерных сетей, дорог».

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, также полагает, что видовая квартира на побережье будет стоить минимум на 20% дороже аналогичной без вида.

Еще более высокие цифры называет Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg: «Расположение на береговой линии влияет на стоимость жилья в сторону увеличения. Стоимость квартиры с видом на воду в среднем на 30–40% выше, чем у соседнего помещения аналогичной площади, но без соответствующих видовых характеристик. В отдельных проектах премиум-класса наценка за вид на воду из окна достигает 45%». Он подсчитал, что в настоящее время в продаже представлено 40 жилых комплексов и апарт-отелей с видами на воду. Общая площадь жилья в них составляет 1,28 млн кв. м (20,6 тыс. квартир).

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев отмечает: «Крупных земельных участков с готовой для строительства документацией в Петербурге очень мало. Каждый год подготовленной городской земли продается все меньше и меньше. Наличие всей документации по земле — плюс намывной территории. Поэтому земля на намыве становится все более перспективной. Видовые характеристики тоже играют роль, но это более значимо уже для покупателя, нежели для девелопера».

Продуманное обоснование

Николай Пашков указывает на то, что любой проект намыва требует продуманного инфраструктурного обоснования: дорог, линий общественного транспорта, в том числе метро, а также инженерных сетей. Сейчас работы по созданию намывных территорий идут сразу в нескольких направлениях: это «Морской фасад» на Васильевском острове, проект «Новый берег» в Сестрорецке, а также проект намыва в районе «Балтийской жемчужины».

По мнению специалистов аналитического центра компании «Главстрой-СПб», потенциал проектов, связанных с созданием намывных территорий, такой же обширный, как и береговая линия Финского залива. При условии решения административных и инфраструктурных проблем такие земли могут быть привлекательны для строительства комфортного жилья с хорошими видовыми характеристиками. В качестве ближайших ориентиров можно рассматривать Васильевский остров, Курортный и Красносельский районы, Кронштадт, Лахту.

Размер намывных территорий зависит от затрат на их создание, в которые входят не только производственные работы, но и нагрузка в виде строительства инфраструктуры и подведения инженерных коммуникаций, решения экологических вопросов. В связи с этим многие застройщики считают такие проекты малоинтересными и нерентабельными.

Спрос, масштаб девелопера и рентабельность проекта будут решающими в этом вопросе. Если с учетом стоимости земли и работ по намыву, решения всех инфраструктурных и экологических моментов затраты на реализацию проекта покрываются ценой продаж квартир и при этом застройщик еще зарабатывает, то создавать намывные территории имеет смысл. Но в любом случае намыв — это отдельная дорогостоящая история, которая идет параллельно с развитием Санкт-Петербурга. В городе пока достаточно свободных участков для застройки в удаленных районах и бывших промышленных зонах, где можно реализовывать проекты редевелопмента. Много неосвоенных территорий находится в Ленинградской области.

До новых проектов далеко

Впрочем, до новых намывов дело дойдет не скоро. Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, указывает на то, что в городе есть десятки километров прибрежных территорий, которые требуют редевелопмента: «В центре Петербурге более 30 км прибрежных территорий занято индустриальными зонами. Эти локации также привлекательны, также могут стать потенциальными площадками под застройку недвижимости. На мой взгляд, городу в первую очередь необходимо освоить именно данные территории. Это положительно скажется на внешнем виде города, его туристической привлекательности и на экономике».

С ним не согласен Дмитрий Ермышев: «В городе хватает территорий с потрясающими видовыми характеристиками на залив. Но чаще всего это территория „серого" пояса, реновировать которую значительно дороже, чем намывать новую».

Дмитрий Коновалов подсчитал, что примерная площадь территорий, которые могут быть намыты в черте города, составляет от 1 до 1,5 тыс. га. «Западная часть Васильевского острова и Крестовский остров уже осваиваются застройщиками, перспективными направлениями выглядят Красносельский район, Лисий Нос, Сестрорецк. Стоимость намыва одного гектара обойдется девелоперу примерно в 100 млн рублей»,— считает он.

«Что касается стоимости намыва, то разброс цен может быть очень большим — в зависимости от глубины залива, силы течения и прочих факторов. Плюс получение всей документации тоже может стоить поразному. Продается готовая земля уже значительно дороже, когда все вопросы инженерного обеспечения участков решены. Стоимость квадратного метра намывной земли находится, по нашим оценкам, в пределах $1,5–3 тыс.»,— отмечает господин Ермышев.

Господин Фадеев говорит, что при простейшем способе стоимость создания квадратного метра территории практически равна стоимости кубометра песка с учетом доставки с корректировкой на глубину в месте намыва. «В простейшем случае это может составлять $50–70 за „квадрат", однако чем более экологичная технология намыва используется, тем выше стоимость его создания: разница в цене может доходить до пяти и более раз»,— резюмирует он.

Роман Масленников

недвижимость

КАТЕРИНА ЕВГЕНЬЕВА

В вопросах редевелопмента промзон сегодня нет четкой законодательной базы, а постоянно меняющиеся правила и стратегии региональных и федеральных властей лишь увеличивают риски потенциальных инвесторов

Промышленные перспективы жилья

Проблемы редевелопмента промышленных территорий стали одной из тем, которые обсуждались в рамках MIPIM-2018. Для Петербурга, где, по некоторым оценкам, почти треть городских земель отдана под промышленную функцию, вопрос освоения промзон более чем актуален.

— редевелопмент —

По оценкам аналитиков, промышленные зоны «серого» пояса Петербурга занимают от 5 до 15 тыс. га земли. Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development говорит, что если принимать во внимание установленные городской администрацией нормативы, 40% этой территории можно застроить жилой недвижимостью. Остальная площадь предназначается для возведения социальной и коммерческой инфраструктуры.

Освоенная десятина

Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, подсчитал, что «серый» пояс сейчас занимает 5–6 тыс. га, из них производства функционируют не более чем на 38% территорий. Ряд действующих промпредприятий располагается вдоль Свердловской, Арсенальной набережной. При этом, как указывает специалист, на сегодняшний день девелоперами освоено лишь около 10% «серого» пояса: примерно 55% проектов относится к жилью, около 45% проектов имеет коммерческое назначение.

Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская недвижимость», приводит такие данные: по состоянию на начало 2018 года доля проектов редевелопмента в объеме рынка городских территорий составляет 32% — из них в предложении представлено 1,1 млн кв. м (31% от объема предложения в Петербурге). Потенциал у территорий редевелопмента значителен, объем строительства на данной категории земли может достигать свыше 7 млн кв. м нового жилья.

Дмитрий Кашинский, первый вице-президент группы «Эталон», подсчитал, что потенциальный объем жилья, который можно построить на месте промзон Петербурга, составляет 12–14 млн кв. м.

Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, с коллегой согласен: «В Петербурге все еще достаточное количество промышленных зон, на которых теоретически можно возводить жилые кварталы. Основных проблем здесь две: отсутствие коммуникаций и пригодность земель под застройку. Зачастую в таких местах годами размещались промышленные предприятия, порой и вредные производства. Есть места в крайне привлекательных для застройщиков районах, но даже если провести рекультивацию, это не решит проблему. Вторая беда — это отсутствие необходимых коммуникаций и сетей. Изначально они не были заложены в проект, ранее никто и предположить не мог, что на месте завода появится жилой квартал на много тысяч человек. Поэтому очень много времени, зачастую безуспешно, занимают вопросы согласования с администрацией города и разработки возможности прокладки сетей».

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», с этим мнением согласен: «Сегодня нет четкой федеральной и региональной законодательной базы, а постоянно меняющиеся правила и стратегии региональных и федеральных властей лишь увеличивают риски потенциальных инвесторов. Для каждого девелопера важна экономика проекта, и городу необходимо сделать первый шаг и инвестировать, грубо говоря, 100 рублей в развитие этих территорий, которые приведут за собой уже 1000 рублей частных инвестиций».

«При этом редевелопмент сегодня — единственная возможность развития города. Во-первых, таких участков много в центре, а это значит, что они интересны будущим покупателям. Во-вторых, многие из них обладают исключительными видовыми характеристиками. В-третьих, на них можно реализовать интересные проекты, если, конечно, у девелопера есть соответствующий опыт и квалификация»,— рассуждает коммерческий директор ГК Docklands Development Екатерина Запорожченко.

Случайный процесс

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что пока процесс редевелопмента в городе случаен. Если какую-то территорию удалось консолидировать и она хотя бы неплохо расположена, то на ней происходит возникновение новых функций. «Управляемого городом процесса редевелопмента промзон пока не наблюдается. Пожалуй, вопросы консолидации территорий и управления процессом со стороны города являются ключевыми, которые не позволяют промышленным территориям быть подвергнутыми редевелопменту»,— говорит он.

Елизавета Яковлева, руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории метров», отмечает, что около года назад был проведен архитектурный конкурс «Серый пояс. Преобразование», в нем участвовало много именитых архитектурных мастерских — как местных, так и зарубежных. «Все представили свое видение превращения территорий, которые зачастую находятся в плачевном состоянии, промышленность там не развивается, однако и другой функции у данных территорий нет. В будущем, надеюсь, эти наработки послужат для создания более четкого плана по поводу развития таких территорий»,— рассказала она.

Как говорит госпожа Яковлева, в основном все эти территории находятся в разрозненном владении. «Основная трудность при редевелопменте территории будет в том, как договориться с собственниками, тем более если проектом на их территории будет предусмотрена не приносящая большие прибыли функция — рекреационная, к примеру»,— размышляет госпожа Яковлева.

Павел Бережной исполнительный директор ГК «С.Э.Р.», это подтверждает: «Многие промышленные площадки имеют по несколько десятков, а то и сотен мелких владельцев и арендаторов, договориться с которыми бывает очень непросто. Некоторые старые промышленные предприятия напоминают сейчас гигантские коммунальные квартиры. А что такое расселить коммуналку — наверное, объяснять не надо. Так что пока девелоперам выгоднее осваивать оставшиеся в черте Петербурга земли, на которых раньше ничего не строилось».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, полагает, что процессы, которые происходят в «сером» поясе, говорят об отсутствии внятно артикулированной и жестко соблюдаемой позиции города, сейчас процесс редевелопмента отдан на откуп частным собственникам земли и девелоперам. «Естественно, цель любого девелопера — максимизировать прибыль путем увеличения выхода продаваемой площади, поэтому процесс редевелопмента носит характер лоскутного одеяла»,— указывает он.

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев также говорит про отсутствие цельного понимания развития промышленных территорий. «Очень велик риск получить практически в центре города многоэтажных монстров с безликой архитектурой, как это случилось у станции метро „Фрунзенская“. Кто-то из девелоперов подходит более тщательно к архитектурному стилю и пытается выдерживать его в стиле Петербурга. Другие же стараются получить максимум дохода с проекта и строят безликие коробки, как привыкли строить в спальных районах. При этом городские власти понимают, что кроме жилья и офисов должны быть общественные функции, досуговые центры. Также власти понимают, что частично должны быть сохранены и производства. В городе есть объективная проблема нехватки мест приложения труда в историческом центре. Инновационные, экологически безопасные производства, лаборатории, научные центры должны там остаться»,— перечисляет господин Ермышев.

Юлия Ружицкая, директор по продажам компании «Главстрой-СПб», также уверена, что к освоению «серых» территорий нужно подходить исключительно комплексно. «Точечная застройка участков только жилыми кварталами — неподходящее решение. Необходима разработка единой стратегии развития, которая будет учитывать транспортные и социальные аспекты. Требуется внесение поправок в Генплан и изменение функционального зонирования города»,— настаивает она.

Как полагает господин Коновалов, помимо отсутствия внятной стратегии развития «серого» пояса, главным сдерживающим фактором развития являются недостаточные ресурсы. «Мы говорим о масштабных проектах, реализовать которые могут только крупные девелоперские компании, готовые взять на себя ответственность за срок и качество работ. Кроме того, пока нет четкого понимания, насколько город готов участвовать в таких проектах, а это немаловажный фактор»,— отмечает он.

Эксперты обращают внимание на то, что важно, чтобы функции новых строений на месте бывших промзон были разными. Господин Коновалов подчеркивает, что мировой опыт редевелопмента показывает, что на месте промышленных зон можно создавать целые кластеры — туристические, научные, образовательные, медицинские, экономические. «Многое, конечно, зависит от исходных условий, таких как месторасположение площадки, законодательные нормы, необходимость создания того или иного объекта для конкретной локации. Главной целью редевелопмента, в конечном счете, является формирование нового вектора развития территорий»,— заключает эксперт.

Наталья Кутовая

Заскочить в последний вагон

— сегменты —

Предстоящие изменения в законодательстве, касающиеся финансирования строительства жилья, сделали особенно актуальным вопрос о том, какие сегменты строящегося жилья сегодня наиболее привлекательны для инвестиций. Частные инвесторы, пытаются заскочить в «последний вагон» и заработать на долевке, пока это возможно.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», за последние пять лет структура рынка по сегментам жилья не подверглась изменениям: 85% приходится на массовый сегмент, остальные 15% — на бизнес-класс и элиту. В структуре спроса масс-маркет достигает 93%, остальные же 7% приходятся на жилье высоких ценовых сегментов.

Перспективные апартаменты

Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская недвижимость», полагает, что к перспективным сегментам можно отнести жилье формата «апартаменты»: в 2015 году доля в объеме рынка Санкт-Петербурга составляла 3,3%, на начало 2018-го — 6,6%. В объеме спроса апартаменты достигают доли в 4,2% (в 2015 году — 2,1%). В 2018 году запланирован выход более 350 тыс. кв. м апартаментов, наиболее крупные из них — несколько объектов компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» (в рамках проектов КОТ «Цивилизация», ЖК «Южная акватория» и на Московском проспекте), апарт-отель NevaSky (KK Development) в Невском районе, апарт-отель на улице Академика Павлова, 5, от ГК «Бестъ» в Петроградском районе, а также новые очереди уже реализующихся проектов. Для данного сегмента рынка жилой недвижимости заранее разработаны программы с гарантированной доходностью от приобретения, а также УК оказывают помощь в управлении недвижимостью.

«Главным драйвером изменений на рынке жилой недвижимости и в 2018 году останутся апартаменты. В течение 2017 года рынок апартаментов вырос чуть ли не в два раза — и по предложению, и по спросу. Ожидаем, что рост продолжится. Сегодня апарт-отели появляются даже в портфеле тех девелоперов, которые раньше занимались только классической недвижимостью. Если еще пять лет назад проекты апартаментов у инвесторов и покупателей вызывали вопросы, то сегодня этот сегмент стал более понятен конечному потребителю, который уже осознает преимущества формата, его отличительные особенности и ценность»,— говорит коммерческий директор ГК Docklands Development Екатерина Запорожченко.

Способ сохранения капитала

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, разделяет такую точку зрения: «Жилая недвижимость последние несколько лет с точки зрения капиталовложений для получения прибыли рассматривается реже, нежели еще шесть-семь лет назад. Сейчас это скорее способ сохранения капитала. Сегодня многие инвесторы начинают присматриваться к сервисным апартаментам, где есть разработанные программы доходности, и к встроенным коммерческим помещениям. Если говорить именно о перспективах жилья, то в комфорт-классе ожидается рост доли предложения более доступного по цене, которое будет представлять собой преимущественно проекты редевелопмента. Оставшиеся наиболее удобные с точки зрения транспортной и социальной инфраструктуры локации будут застраиваться жильем повышенной комфортности (объектами подкласса „С+ средний“)».

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, добавляет: «Все сегменты остаются на рынке жилищного строительства, ни в одном из них не ожидается провала в текущем году. На рынке всегда есть покупатели, которые стремятся экономить. Им нужно предложение в сегменте масс-маркета по минимальной цене. Также всегда есть люди которые, которые хотят купить эксклюзивное и дорогое жилье. Нельзя сказать, что соотношение продаж в разных классах жилья в текущем году изменится». По его мнению, текущий тренд — это стремление людей приобрести качественный продукт в хорошей локации.

На всяк товар есть свой купец

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев полагает, что каждый объект способен генерировать различный доход, в зависимости от использования. «Самыми доходными объектами в обозримой перспективе, на мой взгляд, являются объекты бизнес-класса и элитные квартиры. Спрос подстегивает переезд структур „Газпрома“ в Петербург. При этом в локациях массовой застройки рынок перенасыщен предложением, что сказывается на доходности недвижимости. В нашем проекте ЖК „Николаевский ансамбль“ часть квартир выкуплена инвесторами как раз под сдачу в аренду тем, кто часто приезжает из Москвы. Объект с неоклассической архитектурой почему-то очень востребован в аренду среди жителей столицы. Это еще раз говорит о важности правильного подбора помещения. Доходность консервативной недвижимости от сдачи в аренду составляет 11,3% и предполагает окупаемость в течение восьми лет. Если же сдавать объект в краткосрочную аренду, то доходность может достигать 16% с окупаемостью семь лет. При этом жилье эконом-класса может окупаться до двадцати лет»,— полагает он.

Анастасия Осипова, директор по продажам холдинга AAG, также считает, что самыми перспективными для капиталовложений с последующей реализацией уже много лет остаются однокомнатные и двухкомнатные квартиры в строящихся домах комфорт- и бизнес-классов. «Капитализация таких вложений может достигать 30–35% за 2–2,5 года. При этом благодаря наличию очень стабильных и крупных застройщиков риски стремятся к нулю. Также сейчас набирает обороты наличие на рынке строящейся недвижимости очень востребованных просторных квартир площадью 90–120 кв. м с очень хорошими европланировками»,— говорит она. Она добавляет, что, помимо указанных выше сегментов, очень выгодными сейчас являются вложения в строящуюся коммерческую недвижимость. Коммерческие помещения на первом этаже крупных жилых комплексов в спальных районах у оживленных перекрестков — это стопроцентная востребованность и окупаемость в течение семи-восьми лет. «Застройщики при этом предлагают действительно интересные и выгодные варианты рассрочек, а ипотека на такие помещения стала доступной»,— говорит она.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», полагает, что в Петербурге будет снижаться доля жилья эконом-класса и расти доля „комфорта“. «Покупатели уже не хотят платить только за квадратные метры — им необходимы инфраструктура и качественная среда жизни, которую в эконом создать невозможно. Поэтому спрос на „правильное“ жилье растет, и цена на него постепенно повышается»,— указывает он. Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, считает, что сейчас практически не осталось объектов эконом-класса. «Они уходят, как и само понятие. Меняется портрет покупателя, которого уже сложно заманить объектом класса ниже „комфорт“. Да и новые требования к застройщику не позволяют строить иное»,— полагает он.

Ирина Зеренкова, коммерческий директор EKE Group, считает, что сегодня четкого разделения по классам на рынке нет. «Если исходить из предложения и подразделения самими девелоперами, то количество комплексов комфорт-класса возросло, но в реальности это „псевдокомфорт“, так как более ранние очереди одних и тех же объектов сначала принадлежали к эконом-сегменту, а теперь для оправдания стоимости квадратного метра их причислили к комфорт-классу. На наш взгляд, будет исчезать формат стандартного жилья, а все больше объектов будут позиционировать себя в сегменте „плюс“. На это повлияют изменения законодательства и ужесточение требований к девелоперам. Так что в скором времени, возможно, мы забудем словосочетание „жесткий эконом“, так как его просто невозможно будет построить, учитывая все нововведения в сфере девелопмента».

Тезис о размытости границ классов подтверждается статистикой. Специалист департамента инвестиций E3 Investment Руслан Ярмош подсчитал, что 70% квартир в новостройках в сегменте, позиционирующемся как «комфорт», реализуется по стоимости в диапазоне от 70 до 115 тыс. рублей, 16% жилья предлагается по цене свыше 130 тыс. рублей и 14% — от 115 до 130 тыс. рублей.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», тем не менее полагает, что, несмотря на грядущие изменения в законодательстве, строительство идет по-прежнему во всех сегментах. «Проекты начинаются во всех секторах рынка. Покупатели всегда разные, и спрос не падает до нуля ни в одном сегменте. Девелоперы начинают новый проект с верой в то, что они предлагают рынку нужное, просчитанное и востребованное жилье»,— говорит она. При этом госпожа Денисова обращает внимание на то, что последние пять лет город наводнен масштабными проектами-миллионниками, один проект крупнее другого. «В ближайшем будущем появятся небольшие локальные проекты. Это позволит снизить риски и оптимизировать параметры проекта. Спрос сейчас трудно предсказуем, а разумная осторожность еще никому не навредила»,— заключает она.

Вероника Абрамян, Виктория Степанова

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

Формат стандартного жилья на рынке исчезает, все больше объектов позиционируется в сегменте «плюс». А четкого разделения между классами жилья не осталось

Заработать на туристах

Через два с небольшим месяца в Петербурге начнутся игры чемпионата мира (ЧМ) по футболу, которые, пожалуй, можно назвать главным событием года. Очевидно, что на таком мероприятии попытается заработать частный бизнес. Как полагают аналитики, более всего выиграют те инвесторы, которые озаботились вложениями в недвижимость за пару лет до этого события.

— чемпионат —

В прошлом году Петербург посетило 7,5 млн человек со всего мира. По прогнозу комитета по туризму, рост турпотока в 2018 году может увеличиться до 8,2 млн человек. Это, безусловно, повлияет на экономику города: на сегмент досуга, общепита, торговли, на средний и малый бизнес, который будет работать с туристами.

Стрит-ритейл и отели

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, полагает, что влияние от проведения чемпионата в первую очередь почувствует сегмент стрит-ритейла. С учетом большого количества туристов, которые будут посещать город, востребованность заведений общепита, сувенирных магазинов увеличится. Поэтому операторы будут открывать дополнительные точки с прицелом на чемпионат мира. «В целом же девелопмент новых объектов коммерческой недвижимости уже поздно начинать, если ориентироваться на это мероприятие»,— полагает он.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, говорит, что чемпионат мира по футболу занимает несколько недель в июне и июле, и традиционно оказывает влияние на средние операционные показатели гостиниц в эти месяцы. «Мы проводили исследование: сравнивали динамику крупнейших гостиничных рынков трех последних чемпионатов (Берлин и Мюнхен — Германия, ЧМ-2006, Йоханнесбург и Кейптаун — ЮАР, ЧМ-2010, Рио-де-Жанейро и Сан-Паулу — Бразилия, ЧМ-2014) и выяснили, что средний тариф (ADR) значительно увеличивался в июне-июле года соревнований по сравнению с предыдущим годом. В среднем рост ADR наблюдался в пределах 50–75% за месяц на фоне увеличения загрузки на 5–20 п. п. Учитывая тенденции на рынках, принимавших чемпионат мира ранее и регулирующее цены постановление правительства РФ, мы можем также ожидать увеличения средних тарифов в Москве и Петербурге в пределах 50–75% в среднем в эти месяцы. В то же время непосредственно в период матчей рост цен может быть двукратным и выше (в пределах лимитов, установленных чиновниками)»,— говорит она.

В Петербурге загрузка качественного номерного фонда может приблизиться к 100%, ведь средние показатели «высокого сезона» июня-июля в последние годы не падают ниже 84%.

«В первую очередь чемпионат повлиял на развитие транспортных и инфраструктурных проектов — были достроены дороги, станции метро на севере. И, естественно, это улучшило ситуацию в частности в Приморском районе, где мы работаем. Надеемся, что темпы и дальше сохранятся, в частности, мы рассчитываем, что в ближайшее время будет достроен участок Шуваловского проспекта от Парашютной до ЗСД»,— отмечает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Арендаторы подтянут тарифы

Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская недвижимость», считает, что проведение чемпионата мира по футболу окажет влияние на рынок аренды. «Среди девелоперских проектов, которые могут попасть под влияние проводимого мероприятия, мы выделяем рынок жилья формата „апартаменты“. К привлекательным объектам можно отнести апарт-отели, расположенные вблизи аэропорта Пулково и Московского вокзала (Salut! компании «Союз Инвест Девелопмент», «Vertical на Московском» компании NAI Becar), в центральных районах города (Avenue-Apart компании «Бесть»), а также непосредственно в районе притяжения стадиона „Санкт-Петербург“ (Docklands компании Docklands Development)»,— говорит она.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, согласен с коллегой. Он полагает, что на туристических потоках чемпионата заработают в первую очередь девелоперы, успевшие вывести свои гостиничные объекты на рынок, а также девелоперы некоторых апарт-отелей. «Прогнозируется локальное повышение спроса на общепит, но как отдельное направление девелопмента такие помещения не выделяются — они обычно размещаются во встроенных помещениях. Фанзоны обычно некапитальные и легко демонтируются после завершения мероприятия. Городу, конечно, не помешали бы дополнительные места для размещения туристов на время чемпионата, решение в виде плавучих отелей выглядит весьма резонным. Их не обязательно строить, можно купить или арендовать готовые, а потом в случае отсутствия потребности их несложно убрать из города»,— рассуждает господин Кокорев.

Город готов

Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, полагает, что Петербург готов принимать чемпионат мира. По итогам 2017 года общий номерной фонд качественных гостиниц Петербурга, по его подсчетам, достиг 17,3 тыс. номеров. Максимальную долю в общем объеме качественного предложения занимают гостиницы категории «четыре звезды» — 52,1%. На долю гостиниц категории «пять звезд» приходится 17% от общего объема предложения, гостиницы сегмента «три звезды» занимают 30,9%.

При этом он указывает на то, что после проведения чемпионата туристический поток в Петербург сохранится на уровне 7 млн человек. «И это приведет к регулировке рынка и к стабилизации стоимости, которая снизится. При этом даже в высокий сезон цены будут приемлемыми, а не завышенными»,— прогнозирует эксперт.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

По подсчетам аналитиков, некоторые владельцы недвижимости смогут единовременно в дни чемпионата заработать в пределах 2–3% ее стоимости

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев полагает, что непосредственно дни чемпионата позволят отдельным владельцам недвижимости единовременно заработать в пределах 2–3% ее стоимости. «Однако такой скачок будет нивелирован в дальнейшем тем, что вся введенная к ЧМ недвижимость в конечном итоге приведет к падению цен на рынке»,— думает он.

Руководитель группы продаж новостроек ООО «Юринфо Недвижимость» Сергей Исаков также считает, что после окончания чемпионата мира по футболу 2018, скорее всего, ставки будут идти на понижение.

Жизнь после

Немаловажным для девелоперов остается и вопрос о том, как рынок будет себя чувствовать после проведения игр. В мире известна проблема, когда после крупных спортивных событий (таких как Олимпиады) объекты спортивной инфраструктуры оказываются невостребованными. Однако специалисты говорят о том, что в случае с чемпионатом проблем будет меньше.

«Перепрофилирование объектов вряд ли понадобится — в Петербурге строились те объекты которые были необходимы городу и будут оставаться востребованы: стадион, метро, дороги, мосты»,— указывает Павел Бережной исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Господин Фадеев говорит: «В отличие от Олимпийских игр, для которых строится несколько стадионов, которые в дальнейшем требуют приспособления под другие нужны, для чемпионата мира в городе был возведен лишь один крупный объект, поэтому проблемы приспособления под современные нужды в Петербурге не будет».

Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, предполагает, что на чемпионате пытаются заработать граждане, которые покупают квартиры на этапе завершения строительства (особенно это касается мест поближе к стадиону), чтобы сдавать их туристам. «Но если взять для примера Олимпийскую деревню и спортивные объекты в Сочи, то мы видим, что они пользуются популярностью у туристов в течение всего года»,— говорит он

По мнению специалистов аналитического центра компании «Главстрой-СПб», любой чемпионат международного уровня — это разовое мероприятие, которое обеспечивает прирост туристов. Поэтому все «сливки» достаются гостиницам и апартаментам, которые на период проведения чемпионата существенно завышают тарифы на проживание. Также в выигрыше оказывается вторичный рынок недвижимости, где частные лица сдают посуточно в аренду свое жилье. В итоге прирост выручки получают девелоперы, владеющие гостиницами и апарт-отелями. Выгода для частных инвесторов, вкладывающих средства в недвижимость под конкретное спортивное мероприятие, сомнительна. Столь короткий временной интервал не позволит окупить затраты, уверены в «Главстрое-СПб».

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, с коллегами согласен: «Все девелоперские проекты (стадион, гостиницы), которые планировались к ЧМ, уже реализованы. Поэтому ожидать чего-то нового и грандиозного не стоит». При этом господин Мошенский считает, что чемпионат может создать отсроченный эффект роста турпотока — за счет футбольных болельщиков, которые познакомятся с Петербургом в 2018 году и запланируют визит уже как классические туристы в будущем. «Я считаю, что у Петербурга есть огромный потенциал как у туристического города. Но для комфортного пребывания туристов необходимо решить вопросы с высокой транспортной нагрузкой, которая сейчас есть в городе»,— резюмирует эксперт.

Яна Кузьмина,
Виктория Степанова

Трехмерное будущее

— технологии —

с13

Эта система эффективна только тогда, когда она поддерживается всеми участниками процесса. В противном случае мы получаем лишь усеченные функции на том или ином этапе. 3D-проектирование — полезный инструмент, но не настолько, чтобы он сам по себе был широко востребован застройщиками. Основная суть BIM-технологии и 3D-проектирования как ее части заключается в том, что мы можем управлять бюджетом стройки вплоть до гвоздя, контролировать наши затраты онлайн и видеть отклонения от бюджетных показателей. Это — та суть, которая нужна застройщику в этой технологии. Само по себе 3D-проектирование этой задачи не решает. Оно позволяет эффективно и без ошибок проектировать сложные инженерные решения, быстро вносить любое количество изменений в проект, но добиться контроля себестоимости только с его помощью нельзя».

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, сообщил, что компания начала применять BIM полтора-два года назад. «Все наши новые проекты, которые сейчас находятся на завершающей стадии проработки и выйдут на рынок в текущем году, были полностью спроектированы в этой системе»,— говорит он.

Арсентий Сидоров рассказал, что в группе «Эталон» BIM-технологии начали внедрять с 2012 года. Сегодня доля проектов с их использованием близка к 100% от всего объема строительства. Он признает, что на первых проектах пришлось понести существенные затраты на покупку нового программного обеспечения, обучение специалистов или поиск новых, а также на обновление IT-инфраструктуры.

Госпожа Орлова также признает, что внедрение BIM-технологий требует определенных материальных затрат. «Но эти затраты компенсируются на последующих этапах, так как позволяют снизить стоимость возведения здания, значительно сократить сроки выполнения работ. По оценкам экспертов, снижение стоимости возведения здания за счет BIM-технологии может достигать 20–30%»,— подсчитала она.

«Инженеров, умеющих работать с BIM, становится с каждым годом все больше. Мы знаем, что в вузах вводятся целые кафедры по инновациям в строительстве, в том числе по BIM-технологии. Для подготовки собственных кадров мы создали собственный научно-технический центр, в котором обучаем наших специалистов или проводим их переподготовку»,— поделился господин Сидоров.

Господин Богданов отмечает, что многие проектные организации до сих пор не проектируют в 3D не потому, что не могут, а потому, что на подобные технологии нет спроса со стороны заказчиков. «Такая потребность только начинает формироваться за счет того, что все крупные застройщики постепенно переходят на новую философию реализации девелоперских проектов. Полагаю, что этот процесс займет около пяти лет. При этом к повсеместному использованию BIM-технологий мы придем где-то через десять лет. Сейчас же все участники рынка сталкиваются с проблемой нехватки квалифицированных кадров. Их приходится учить, а на это тоже нужно время»,— указывает эксперт.

Олег Привалов

Недвижимость на цепи

— блокчейн —

Блокчейн-решения в области учета и регистрации недвижимости способны совершить революцию в этой сфере. Они сведут к минимуму число посредников и сделают операции с недвижимостью максимально быстрыми и прозрачными. Однако когда блокчейн-технологии получат у петербургского бизнеса массовое применение, эксперты расходятся во мнении: пока не все готовы окунуться в мир цифровизации.

Эксперт по новостройкам компании «Сколково Недвижимость» Роман Чиковани рассказал, что хоть строительство и является одним из самых прибыльных сегментов экономики, долгое время оно оставалось весьма консервативным, действуя по лекалам советской эпохи. Однако в последнее время некоторые банки, застройщики и государственные структуры постепенно начали переходить на блокчейн-решения в своей работе.

По данным соучредителя Rocket PR Оксаны Белянской, согласно опросам корпорации IBM, примерно 25% компаний в мире, в том числе работающих в сфере недвижимости, готовы внедрить технологии блокчейна в ближайшие пять лет. «Блокчейн — это децентрализованный реестр операций, или распределенная децентрализованная база данных, которая, по сути, является гарантом сохранения и неизменности информации о той или иной сделке (например, о сделке купли-продажи недвижимости). Внести изменения или подделать эти данные будет очень сложно»,— объясняет госпожа Белянская.

Советник начальника ГУП «Московский метрополитен» по информационным технологиям Павел Терентьев добавляет, что блокчейн-решения в области недвижимости условно можно разделить на три направления: перевод реестра сделок на работу с новой технологией, переход документооборота, а также токенизация недвижимости (процесс трансформации выпуска активов и осуществления сделок с ними в цифровом поле).

Неприступное хранилище

Пилотные проекты по созданию реестра сделок с недвижимостью с помощью технологии блокчейна уже запущены в Швеции, Грузии, Японии и на Украине. Не обошло стороной это нововведение и Россию. В январе этого года в Ленобласти с применением блокчейн-решений был зарегистрирован первый в России договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Скорость сделки по сравнению с традиционным подходом сократилась как минимум в десять раз. Застройщиком-новатором стало ООО «Тин Групп», входящее в ГК «Полис Групп». Это был совместный проект Росреестра, АИЖК и Внешэкономбанка (ВЭБ). ВЭБ создал центр компетенций «Блокчейн Коммуна», который разработал программное обеспечение. Сервис был запущен на блокчейн-платформе Exonum компании Bitfury. По мнению председателя центра компетенций «Блокчейн Коммуна», советника председателя ВЭБ Владимира Демина, данный проект стал первым в России по внедрению блокчейна в государственные сервисы.

Помимо Ленобласти, проект по оформлению сделок с имуществом на основе блокчейн-технологии в сентябре прошлого года был запущен в Великом Новгороде, сообщил первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли» Александр Красавин.

«Если этот проект будет иметь развитие в будущем, то это совершит настоящую революцию в сфере недвижимости — любая сделка будет проходить в электронном формате и занимать не более двух часов, до полного отсутствия снизится риск утраты права собственности»,— сказал Александр Красавин. По его мнению, такое нововведение в первую очередь даст существенную экономию для государства, так как на деятельность Росреестра, например, в 2015 году, было выделено 40 млрд рублей. «Это поспособствует сокращению бюрократического аппарата, а также ускорит и облегчит обслуживание, что положительно скажется и на экономической отрасли»,— резюмировал он.

Сэкономить на посредниках

Помимо регистрации сделок с помощью блокчейна, в России начали применять новые технологии в области документооборота. «По задумке авторов проекта, это должно способствовать прозрачности и ускорению документооборота при приобретении недвижимости, а также избавлению от огромного количества посредников, издержки на которых составляют до 2% от стоимости сделки»,— пояснил Павел Терентьев.

К числу таких пилотных проектов относится новая онлайн-платформа Сбербанка, которая, по мнению игроков рынка, значительно упрощает процесс проверки объектов недвижимости.

Для проверки объектов на вторичном рынке недвижимости, объясняет Роман Чиковани, на онлайн-платформе можно увидеть информацию о возможном риске при сделке, кадастровую стоимость, примерный налог и количество собственников. Ответ по запросу приходит на электронную почту в течение четырех часов. Также здесь есть услуга, являющаяся своеобразным аналогом аккредитива. «Покупатель перечисляет деньги на специальный счет, там деньги хранятся до регистрации договора в Росреестре, после чего они отправляются на банковский счет продавца. Обе услуги позволяют сэкономить время и уменьшают роль ячеек, нотариусов, юристов и риелторов»,— дополнил господин Чиковани.

На первичном рынке жилья Сбербанк ввел процедуру электронной регистрации договора. Главным плюсом является сокращение времени регистрации до пяти-семи дней, тогда как при «традиционном» бумажном оформлении процедура могла затянуться на месяц. Роман Чиковани объясняет, что многие крупные строительные компании активно применяют данную технологию уже больше года. Среди них «Эталон ЛенСпецСМУ», группа ЛСР, Setl City, Legenda и RBI.

«Такие решения положительно влияют на девелоперский рынок. Компании-застройщики быстрее получают средства с аккредитивов и могут спокойно использовать их на строительство своих объектов,— считает Роман Чиковани.— Быстрый выход денег позволяет меньше использовать кредитные линии, что увеличивает маржинальность проектов и защищает небольшие компании от кассовых разрывов и перекредитованности. Это, в свою очередь, помогает избежать ненужных банкротств и появления обманутых дольщиков».

Блокчейн-решения можно использовать и для аренды квартир и коммерческой недвижимости, уверены эксперты. «Использование смарт-контрактов для управления массой арендных договоров и связанных с ними платежами упростит жизнь крупным владельцам коммерческой недвижимости, сдающим ее в аренду. Это позволит автоматизировать плату за аренду и другие связанные с ней платежи»,— считает директор по работе с партнерами Национального центра интернета вещей Олег Сальманов.

Для российских девелоперов представляют интерес и блокчейн-технологии в сфере закупок строительных материалов и общего контроля за ходом реализации проекта, считает генеральный директор компании «Рент-Инвест» Дмитрий Караваев. «Невозможность внести изменения незаметно полностью искоренит коррупцию в этой отрасли и вынудит недобросовестных подрядчиков стать полностью открытыми,— надеется Дмитрий Караваев.— Такой подход позволит компании сэкономить миллионы на нецелевом расходовании денежных средств и полностью избавит от рисков как внешних, так и внутренних коррупционных процессов».

Противоречивое будущее

Когда блокчейн-технологии получат массовое применение в Петербурге, эксперты разошлись во мнении. Генеральный директор Bitfury Group Russia Дмитрий Уфаев уверен, что это случится совсем скоро. «Уже через год мы увидим повсеместное внедрение блокчейна в бизнес-процессы, а в пятилетней перспективе — полностью переведенный на блокчейн документооборот между девелоперами, подрядчиками, заказчиками, риелторами и клиентами. Появятся как типовые облачные решения для таких задач, так и кастомные, внедренные у крупных девелоперов»,— обрисовал картину будущего господин Уфаев.

По мнению генерального директора Alt.Estate Владимира Шмидта, в дальнейшем девелоперы будут токенизировать недвижимость и продавать токены объектов на своих сайтах, чтобы увеличить продажи.

Несмотря на то, что эксперты прочат блокчейн-технологиям светлое будущее, среди участников рынка есть и сомневающиеся в том, что они станут популярны в ближайшее время. «Не следует забывать о психологической готовности бизнеса и населения города к новым технологиям. В ближайшие два-три года массовое использование блокчейн-технологий на рынке недвижимости СЗФО мы вряд ли увидим»,— уверен Павел Терентьев.

Вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер и вовсе считает, что значение новой технологии в области недвижимости явно переоценено. «Решения в области регистрации зависят от человеческого фактора. Они сравнимы с решениями суда, которые принимаются на основании многих доводов, которые не всегда являются однозначными. Блокчейн не позволит как-то кардинально изменить ситуацию»,— заявил господин Гиновкер.

Ольга Кантемирова